

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ PHÙ ĐỒNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG
Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện giải phóng mặt bằng dự án: Nâng cấp tuyến đường vận tải thủy sông Đuống
(cầu đường sắt Đuống) trên địa bàn huyện Gia Lâm

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của UBND xã Phù Đồng)

I. HỌ VÀ TÊN NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, SỞ HỮU TÀI SẢN THU HỒI:

- Họ và tên người sử dụng đất, sở hữu tài sản trên đất (hoặc ủy quyền theo quy định của pháp luật):
- Hộ khẩu thường trú: Căn hộ 96-A6TT Bệnh viện E, Nghĩa Tân, Cầu Giấy, Hà Nội.
- Số định danh cá nhân:
- Địa chỉ nơi thu hồi đất: Thôn Đuống 2, xã Phù Đồng, TP Hà Nội.
- Số hộ gia đình, nhân khẩu đang sinh sống tại địa chỉ nơi thu hồi đất là:
 - Số hộ gia đình (số cặp vợ chồng):
 - Số nhân khẩu:
- Tổng diện tích đất đang sử dụng:
 - Trong đó:
 - Diện tích trong chỉ giới GPMB:
 - Diện tích ngoài chỉ giới GPMB:
- Vị trí thửa đất: Vị trí 3 đường Hà Huy Tập; Khoảng cách đến đường có tên trong phạm vi 200m đến dưới 300m.

Bà Nguyễn Minh Thuận

HS: 47

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:
Thửa đất của gia đình ông Nguyễn Minh Thuận có nguồn gốc là đất của bà Nguyễn Thị Thành được UBND thị trấn Yên Viên phân đất làm nhà ở từ năm 1968.
Năm 2000, UBND thành phố Hà Nội cấp GCNQSDĐ số 10119050223 cho bà Nguyễn Thị Thành - ông Ngô Văn Đáu (đã chết) tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 35 với diện tích 120m2 đất ở đô thị.
Thửa đất được chia tách thành 02 thửa gồm thửa 77(1) từ 35 CSD Nguyễn Minh Thuận được UBND huyện Gia Lâm cấp GCN QSD đất số BG 125585 với diện tích 73,7m2 gồm 65,2m2 SDR + 8,5m2 SDC; thửa 77(2) từ 35 CSD Đình Văn Đại - Đặng Thị Thanh được cấp GCN QSD đất số CE 460498 với diện tích 54,8m2 gồm 46,3m2 SDR + 8,5m2 SDC.
Năm 2025, Công ty cổ phần tư vấn khảo sát và đo đạc bản đồ Đông Dương lập tổng diện tích thửa 77 là 119,1m2 SDR tăng 7,7m2 so với GCN đã cấp trong đó:
Thửa đất 77(1) tờ bản đồ số 35 diện tích hiện đo phần sử dụng riêng là 72,5m2 tăng 7,3m2 gồm 3,8m2 sai số do phần diện tích tăng ra chiều ngang và không có sự thoả thuận, cho tặng, chuyển nhượng với hộ liền kề + 3,5m2 tự sử dụng.
Thửa đất 77(2) tờ bản đồ số 35 diện tích hiện đo phần sử dụng riêng là 46,6m2 tăng 0,4m2 là do sai số đo đạc.
Diện tích đất còn lại ngoài chỉ giới GPMB: 0 m2.

II. PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ:

1. Bồi thường, hỗ trợ về đất và tái định cư

Tiền bồi thường (giá trị quyền sử dụng đất) của diện tích đất thu hồi				Bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở chung cư (nếu có)					Số tiền chênh lệch giữa tiền bồi thường đất thu hồi và tiền đất, nhà ở TĐC được bố trí (đồng)		Ghi chú
Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Tỷ lệ BT, HTr (%)	Thành tiền 1 (đồng)	Diện tích (m ²)	Địa điểm tái định cư	Vị trí thửa đất tái định cư	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền 2 (đồng) (1.2)	Người có đất thu hồi được nhận (nếu (4) > (9) (1.3)	Người có đất thu hồi phải nộp (nếu (4) < (9)) (1.4)	
(1)	(2)	(3)	(4=1x2x3)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9=5x8)	(10=4-9)	(11=9-4)	(12)
65.2	28,967,400	100%	1,888,674,480	80	Khu tái định cư Kim Sơn, xã Thuận An	CL2-07	18,827,000	1,506,160,000	492,590,600		Đất ở
3.8	28,967,400	100%	110,076,120								Đất ở sai số đo đạc
3.5											Tự sử dụng
Tổng tiền (1.1)			1,998,750,600	80				1,506,160,000	492,590,600		

Căn cứ pháp lý thực hiện:
- Điều 95 Luật Đất đai năm 2024.
- Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Nâng cấp tuyến vận tải thủy sông Đuống (cầu đường sắt Đuống) tại Quyết định số 2041/QĐ-UBND ngày 05/5/2025 của UBND huyện Gia Lâm.
- Biên bản về việc bốc thăm vị trí thửa đất tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất tại xã Phù Đổng để thực hiện dự ánTiểu dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện giải phóng mặt bằng dự án: Nâng cấp tuyến đường vận tải thủy sông Đuống (cầu đường sắt Đuống) trên địa bàn huyện Gia Lâm ngày 30/10/2025.

2. Bồi thường, hỗ trợ về tài sản gắn liền với đất thu hồi

2.1. Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc

Nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc	Quy cách tài sản	Đơn vị tính	Khối lượng	Trên loại đất	Hợp pháp	Không hợp pháp	Đơn giá (đ)	Tỷ lệ BT, HT (%)	Thành tiền (đ)	Căn cứ pháp lý thực hiện	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
1. Nhà 3 tầng mái BTCT, DT tầng 1 = DT tầng 2	((8,01+8,74) x3,93)/2x 2 tầng	m ²	65.82	Đất ở	x		6,247,400	100%	411,203,868	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
Tầng 3 chia làm 2 phần:											
- Phía sau mái lợp tôn, tường xây gạch 220 cao 0,8m, trên khung sắt + nhôm kính cao 2,47m, dưới nền lát gạch đỏ											
Mái vẩy lợp tôn	((2,2+2,8) x4,08)/2	m ²	10.2				463,000	100%	4,722,600		
Nền lát gạch nung đỏ	((2,2+2,8) x4,08)/2	m ²	10.2				294,000	100%	2,998,800		
Tường xây gạch 220	(2,2+4,18+2,8) x0,8	m ²	7.34				1,260,000	100%	9,248,400		
Khung nhôm kính	(2,2+4,18+2,8) x2,47	m ²	22.67				1,637,027	100%	37,111,402		Vận dụng đơn giá của nhôm của Cty Nhóm Việt Pháp - Nhà máy nhôm Việt Pháp tại Bảng công bố giá một số VLXD quý III/2025 của Sở XD: 1.488.207+10%VAT= 1.637.027đ/m2
- Phía trước mái bằng BTCT	32,91 -10,2	m ²	22.71				6,247,400	100%	141,878,454		
Ban Công BTCT tầng 2 +3 có mái che BTCT rộng 0,55m	3,93 x0,55 x 2 tầng	m ²	4.32				6,247,400	100%	26,988,768		
Mì che cửa tầng 2+3 (3 cái) bằng tôn dài 1,5 m rộng 0,6 m	1,5 x0,6 x3 cái	m ²	2.7								Đã nằm trong đơn giá nhà 3 tầng
Giếng khoan	h >25 m	cái	1	Đất ở	x		3,604,700	100%	3,604,700		
2. Nhà 1 tầng, tường xây gạch 110, mái lợp tôn, nền lát gạch hoa nhà có khu phụ, cao >3m	((3,78+3,95) x3,75)/2	m ²	14.49	Đất ở	x		2,655,900	100%	38,483,991		
Giếng khoan	h >25 m	cái	1	Đất ở	x		3,604,700	100%	3,604,700		
3. Trên có hoa sắt + mái vẩy lợp tôn, dưới nền lát gạch đỏ, DT hoa sắt = DT mái vẩy = DT sân				Đất ở	x						
Mái vẩy lợp tôn	3,95x2,75		10.86				463,000	100%	5,028,180		
Hoa sắt	3,95x2,75		10.86				551,500	100%	5,989,290		
Nền lát gạch nung đỏ	3,95x2,75		10.86				294,000	100%	3,192,840		

Tường xây gạch 110 bở trụ cao 1,6 m	(2,5+2,15+2,75) x1,6	m ²	11.84				707,600	100%	8,377,984	Thông báo số 661/TB-VP ngày 11/10/2025 của UBND Thành phố	
Hoa sắt	(2,5+2,15+2,75) x1,6	m ²	11.84				551,500	100%	6,529,760		
Trụ công	V= 0,25 x0,25 x2,3 x2 trụ	m3	0.29				3,897,000	100%	1,130,130		Áp dụng đơn giá tại Quyết định số 5618/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND xã Phù Đổng
Cánh cửa sắt (rộng 1,3m, cao 2,3m)	2,3x1,3	m ²	2.99				551,500	100%	1,648,985		Vận dụng đơn giá tại mục 5.VI
Tổng tiền:									711,742,852		

2.2. Cây trồng, vật nuôi là thủy sản:

Cây trồng, vật nuôi	Quy cách	Đơn vị tính	Khối lượng	Trên loại đất	Hợp pháp	Không hợp pháp	Đơn giá (đ)	Tỷ lệ BT(%)	Thành tiền (đ)	Căn cứ pháp lý thực hiện	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
Tổng tiền:									0		
Tổng tiền (2.1+2.2)									711,742,852		

* Ghi chú:

- Đơn giá nhà ở, công trình xây dựng, vật kiến trúc áp dụng tại Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 15/01/2025, Quyết định số 51/2025/QĐ-UBND ngày 21/8/2025 của UBND thành phố Hà Nội.
- Đơn giá cây trồng, vật nuôi là thủy sản áp dụng tại Thông báo số 275/TB-SNN ngày 31/12/2024 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thành phố Hà Nội.

3. Các khoản bồi thường, hỗ trợ khác

Khoản bồi thường, hỗ trợ	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (đ)	Thành tiền (đ)	Căn cứ pháp lý thực hiện	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=3x4)	(6)	(7)
3.1. Bồi thường phí di chuyển tài sản	Chủ sử dụng	01	0	0	Khoản 1, Điều 10 QĐ số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội	Điều chỉnh giảm do gia đình không trực tiếp sinh sống ở thửa đất thu hồi
3.2. Thường tiền độ bàn giao mặt bằng đối với diện tích đất ở thu hồi	Chủ sử dụng	01	5,000,000	5,000,000	Điểm a, Khoản 2, Điều 18 QĐ số 56/2024/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 của UBND thành phố Hà Nội	Bổ sung do bàn giao mặt bằng trước ngày quy định từ 16 ngày trở lên
Tổng tiền				5,000,000		

4. Khoản nghĩa vụ tài chính về đất đai phải nộp:

Khoản nghĩa vụ tài chính	Diện tích (m2)	Loại đất	Đơn giá (đồng)	Tỷ lệ BT(%)	Thành tiền	Căn cứ pháp lý thực hiện	Ghi chú
Tiền sử dụng đất hộ gia đình, cá nhân phải nộp	3.8	Đất ở	28,967,400	2.5%	2,751,903	- Khoản 1 Điều 25 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024. - Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính. - Khoản 1 Điều 8 Nghị định 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ.	

5. Tổng tiền bồi thường, hỗ trợ =(1.1)+2+3-4:

2,712,741,549 đồng
6. Số tiền sử dụng đất tái định cư phải nộp (1.2):

1,506,160,000 đồng
7. Số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi đối trừ tiền sử dụng đất tái định cư = 5-6:

1,206,581,549 đồng
8. Số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi đối trừ tiền sử dụng đất tái định cư đã được phê duyệt tại Quyết định số 4692/QĐ-UBND ngày 06/11/2025 của UBND xã Phù Đổng:

1,188,684,217 đồng
9. Chênh lệch số tiền bồi thường, hỗ trợ được nhận sau khi điều chỉnh và tại Quyết định số 4692/QĐ-UBND ngày 06/11/2025 của UBND xã Phù Đổng:

17,897,332 đồng

Bằng chữ: Mười bảy triệu, tám trăm chín mươi bảy nghìn, ba trăm ba mươi hai đồng